



# YENİ ATA BİLGE SİTESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

Alacaatlı Mahallesi 5072 Cadde.  
Kazan Apt 7D No:59 Çayyolu-Çankaya 06810 Ankara  
Tel:(312) 217 41 71  
Faks : (312) 217 41 72

Sayı:2019/87

Tarih:02 Temmuz 2019

Konu:2. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı  
Sonuç Raporu

## DEĞERLİ KAT MALİKLERİ VE SİTE SAKİNLERİ

Sitemizin 2. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, 30 Haziran 2019 tarihinde sitemizin amfi tiyatrosunda yapılmış olup, söz konusu toplantıya ilişkin Genel Kurul Toplantı tutanağı (EK-A)' da bilgilerinize sunulmuştur.

2. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan önemli kararlar aşağıya çıkarılmıştır.

1. Kalorimetre cihazlarımızın değişimi ve marka seçimi kat maliklerimizin onayına sunulmuş, Frekans Enerji şirketine ait olan Baylan marka kalorimetre cihazı tercih edilmiştir. Kalorimetre cihazının fiyatı 100€ olup, montaj sırasında peşin veya kredi kartı ile 4 taksit halinde ödenecektir. Sözleşme yapıldıktan sonra cihazların üretim süresi 45 gün olup, her blokun cihazları birer hafta süreyle değiştirilecektir. Yazlıklarında bulunan kat maliklerimizin çoğunun dönüş tarihine isabet edecek bir zamanda da ayrıca toplu değişim yapılacaktır.

2. Dupleks dairelerimizin çatı yalıtımları, binalarımızın mantolaması ve kapalı garaj izolasyonu için 10. Sulh Hukuk Mahkemesinin görevlendirdiği İnşaat Mühendisi bilirkişi **Elvada ONAY** hanımın raporu geldikten sonra kesin bir kanaat sahibi olunacaktır. Ancak dupleks çatılarda sorunu olan **K1/51 Vediha ÜNLÜ** ve **K3/55 Sonay KARAOSMANOĞLU'** na ait dupleks dairelerin akıntı sorunları yönetim imkanlarıyla çözülmeye çalışılacaktır. Zemin katların altından gelen aşırı soğuğu önlemek amacıyla yine yönetimimiz tarafından izolasyon çalışmaları yapılacaktır. Ayrıca kapalı garajın altındaki akıntılar da giderlere verilecek şekilde bir çalışma yapılacaktır.

3. Yangın merdiven boşluklarındaki ve sığınaklardaki malzemelerin de boşaltılma maddesi oylatılmış ve bu madde de oy birliğiyle kabul edilmiştir.

4. Sitemizin mevcut 110 adet kalorifer kazanlarından %50'si muhtelif arızalardan dolayı kullanılmaz durumdadır. Hem yukarıda belirtilen izolasyon hizmetlerini yapmak, hem de kalorifer kazanlarımızı %80 düzeyinde faal duruma getirmek için; Genel Kurulumuzda yapılan oylamada Temmuz 2019 ayı içerisinde aşağıda yazan proje hesabımıza kat maliklerimizin 100 TL yatırma kararı oy birliği ile alınmıştır.

**Proje Hesabı: TR47 0004 6012 5088 8000 0004 26**

Bilgilerinize arz ederiz.

EKi:

Genel Kurul Toplantı Tutanağı

## SİTE YÖNETİM KURULU

Mustafa MAVİLİ

Ahmet ILGAZ

Başkan

Sayman

1. Toplantı site amfi tiyatrosunda yapılmış, toplantıya 48 Asil ve 44 yedek olmak üzere toplam 92 kişi katılmıştır.
2. Site Yönetim Kurul Başkanı Mustafa MAVİLİ açış konuşması yapmış ve gündem maddelerini açıklamıştır. Daha sonra saygı duruşu ve topluca İstiklal Marşı okunmuştur.
3. Divan Başkanlığı seçimine geçilmiş, divan heyeti için yönetim kurulu tarafından aday gösterilen; Şeref MİRASYEDİOĞLU ( Divan Bşk. ), Emin OĞUZTÜRK ( Yazman ) ve Murat ŞAHİNKOÇ ( Sayman ) görevleri için oy birliği ile seçilmişlerdir.
4. Divan Başkanı bir açılış konuşması yapmış ve bu konuşmasında özetle; sitemizi kuran kooperatif başkanı Aytekin ÖZEN' e, şu ana kadar görev yapmış yönetimlere ve şu anda görev yapan yönetime teşekkürlerini belirterek, dilimizi iyi kullanarak komşuluk ve dostluğu daima ön planda tutmamızı belirtmiştir.
5. Divan heyetine görüşme tutanak ve kararlarını yazma ve genel kurul adına imza yetkisi verilmesi oylanmış ve bu yetki oy birliği ile kendilerine verilmiştir.
6. Site Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa MAVİLİ; kolorimetre cihazları, blok çatı izolasyonları, mantolama, zemin katlar, kapalı garaj izolasyonları ve yangın merdivenleri ile sığınakların boşaltılması hakkında kat maliklerine özet bilgi vermiştir.
7. Mimar Bülent BİROĞLU (K6/22 ) blok çatılarının izolasyonu için şingil çatı ve eğimli bir çatı projesi yaptığını ve bunun blok başına maliyetini 60 – 65 bin TL tutacağını ifade etmiştir. Yaptığı bu proje için herhangi bir ücret talep etmeyen, Bülent BİROĞLU Bey'e de teşekkürlerimizi iletiyoruz
8. Isı pay ölçer cihazları ile ilgili olarak, Cengiz ERYILMAZ ( K5/22 ) 2014 yılında Ekserji firma ile yaptıkları sözleşmede, 10. yılın sonunda yönetim kurulu tarafından talep edildiği takdirde Eloktromed firması tarafından, ücreti mukabilinde kalibrasyon ayarlarının yapılması maddesi olduğu için bu hakkımızı kullanmamızı önermiştir. Bu konu ilgili olarak Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa MAVİLİ söz alarak; Eloktromed firmasının iflas ettiğini, ayrıca bu fabrikanın kalibrasyon müdürü Mustafa YARCI tarafından sitemize gönderilen yazıda, sitemizde takılı olan TH2 model kalibrasyon cihazlarının test moduna geçemediği için muayene edilemediğini belirten yazı aldıklarını ifade etmiştir. Ayrıca muayene edilemeyen bu cihazları kullanmaya devam ettiğimiz takdirde; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının yaptıracağı kontrolde bu husus tespit edildiği takdirde; her daire sakinine 2.500 TL civarında para cezası kesilerek, cihazımıza bakanlık tarafından el konulacağı ve bu nedenle site sakinlerimizin mağdur olmaması için, cihazlarımızın muayene edilebilir cihazlarla değiştirilmesinin gerekli olduğunu söylemiştir.
9. Genel kurulumuza cihazları hakkında bilgi sunmak amacıyla; Frekans enerji şirketinden davet edilen Mühendis Erhan ILGAZ şirketlerinin kalorimetre cihazları hakkında kat maliklerimize özet bilgi sunmuştur.
10. Site avukatı Osman ALANBAY; eski yönetimin Ekserji şirketiyle yaptığı sözleşmeye yorum yaptı, "eski yönetimin 2014 yılında sözleşme yaparken, 2018 yılında ne olacağını bilemeyeceğini, Ekserji şirketinin yükümlülüğü konusunda hukuki işlem başlatsa bile, hem masraf çıkacak hem de yıllarca dava olacağını söyledi. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı; sitemizde kalorimetrelerin muayenesi ile ilgili kontrol yaptığında, cihazların muayene edilmediğini tespit ettiği takdirde, hem 2.500 TL civarında cezai işlemi uygulayabileceği gibi, hem de cihazlara el koyup götürebileceğini ifade ederek, en makul ve mantıklı yolun kalorimetre cihazlarımızın yeni bir modelle değiştirilmesinin sitemizin yararına olacağını" ifade etmiştir.

11. Salih OĞUZ Bey ( K7/48 ) söz alarak toplantıda bayanların da olmasının sitemiz için zenginlik olduğunu, önceki yönetimlere ve şu andaki yönetimimize ve çalışanlara teşekkür ederek, kalorimetre cihazlarımızın yeni nesil bir kalorimetri cihazı ile değiştirilmesinin uygun olacağını, yönetimin yapacağı işler için yıl sonuna kadar her ay 100 TL ilave proje ücreti toplanmasının uygun olacağını, noksan çimlerin yapılması gerektiğini, apartman dış kapılarının otomatik hale getirilmesinin uygun olacağını, üç çocuğa 300 TL eğitim bursu verilmesinin uygun olacağını site girişindeki arıtma cihazlarının 3 ila 6 aylık periyotlarda kontrol edilerek filtrelerin temizlenmesini ve Ayyıldız Büfenin masa ve sandalyelerinin boyanmasını önermiştir.
12. Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet ILGAZ kalorimetre cihazları seçimi ile çalışmalarını izah etti ve fiyatlar hakkında bilgi verdi.
13. Kalorimetre cihazlarının değiştirilmesi için yönetime yetki verilmesi oylanmış ve oy birliği ile yönetime bu yetki verilmiştir.
14. Eski yönetici Cengiz ERYILMAZ tarafından marka seçiminin de oylanması talep edilmiş, yönetim kurulunun önerdiği Baylan markası 66 kabul, 11 red oyu ile kabul edilmiştir.
15. Yalıtımlarla ilgili olan 7. Madde ile ilgili olarak yönetim kurulu üyesi Ahmet ILGAZ beye söz verilmiş, Ahmet ILGAZ bey yaptığı konuşmada; mahkemenin görevlendirdiği inşaat mühendisi bilirkişi Elvada ONAY hanımla yapılan görüşmede; mantolama ömrünün 30 – 35 yıl olduğunu ve sitenin mantolamasının yeterli olduğunu ifade etmiş, dublex dairelerin çatı yalıtımlarıyla ilgili olarak 32 site sakinine mesaj atıldığını sadece K3/55 numarada ikamet eden Sonay Hanımın mesaja cevap verdiğini dolayısıyla 31 dublex daire sakini kat malikimizin evlerinde sorun olmadığı kanaatine vardığını, K7/54 kat maliki Uğur DURUKAN beyin çatısında tamir sırasında kendi bölümünde olan ürünleri komşusunun sahasına depolamıştır ve 53 ve 55 numaralı komşularının izolasyonunu açılmıştır ve güneşte kalan mebranlar zarar görmüş ve su almıştır. Yalıtımında 3 yerde açıklık olduğunu, strafoların yığılı olduğunu ve keçe örtülerinin kaldırılmış olduğunu bu hali ile kışa girildiği takdirde tekrar akıntı sorunu ile karşı karşıya kalabileceğini ve bu nedenle çatının açık yerlerinin onarımı yapılarak çatının orijinal hale getirilmesinin uygun olacağını ifade etmiştir. Ayrıca bodrum katlara konulması önerilen kalorifer peteklerinin 4. Genel Kurulda değerlendirilerek uygun görülmediği ifade etti.
16. Toplantı gündeminin özetlenmesi için Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa MAVİLİ' ye söz verildi. Mustafa MAVİLİ yaptığı konuşmada; Can Atabilge Sitesinin 670 konut olduğunu, bu yıl yaptıkları genel kurulda büyük bakım ve onarım için her kat malikinin; site yönetim hesabına 300 TL ağır bakım depozite ücreti yatırarak, site yönetimine 200.000 TL'lik bir çalışma güvencesi sağladığını, sitemizde ise böyle bir imkanın olmadığını, kalorifer sistemimizin 110 kazanından en az yarısının muhtelif arızalar nedeni ile gayri faal olduğunu, dublex daire, zemin katlar ve kapalı garaj akıntı sorunlarının çözümü için asgari 100 TL' lik ek kaynağa ihtiyaç duyduğunu ifade etmiştir.
17. K7/2 numara kat maliki Atila ÖNCEL söz alarak; normal dairelerin 2 katı kalori harcaması yaptıklarını, ortak alanların 15 derece olması gerektiğini ve bu yönde yönetimden beklentileri olduğunu belirtmiştir.
18. Tayfun IŞIKSALAN (K4/02 ) söz alarak; Ahmet ILGAZ beyin zemin katlarda sorun yok demesini hayretle karşıladığını, binanın açık taraflarında rüzgar estiğinde eve de rüzgar girdiğini, yönetimin eğer bu sorunumuzu çözemeyecekse yazılı olarak mahkemeye müracaat edip mahkeme kararına istinaden yaptırmayı ve masrafımızın yönetime rücu etmeyi düşünüyorum demiştir.
19. İrfan KOCA ( K7/ 37 ) söz alarak; baldızının zemin katta oturduğunu ve kışın ısınma sorununu yoğun olarak yaşadığını ve tüm zemin katta oturanlar için yönetimin çözüm üretmesini beklediğini belirtmiş, ayrıca izolasyonlar ile ilgili 7. Maddenin tavsiye niteliğinde yazıldığını, oysa bu maddenin aksiyon içermesi gerektiğini ifade etmiştir.

20. Cengiz ERYILMAZ (K5/02 ) söz alarak; kendisinin de zemin katta oturduğunu, 4. Genel Kurulda zemin katlara kalorifer peteğinin konmasının proje değişikliği sebebi ile 221 kat malikinin oyu ile yapılabileceğine ve bu nedenle ret edildiğini ifade etmiştir.
21. Kadir ŞENGEZER ( K8/07 ) söz alarak; 2 yöneticimizin de canhıraş çalışmasını görüyorum ve kendilerine teşekkür ediyorum. Her konuda da 221 oy şartının aranmasının gereksiz olduğunu düşünüyorum ve bu nedenle zemin katlara izolasyon ve kalorifer peteği konmasını öneriyorum demiştir.
22. Murat ŞAHİNKOÇ (K7/01 ) söz alarak; 11 yıldır sitede oturduğunu ve normal kat maliklerinden %120 daha fazla yakıt yaktığını, bir sitede en önemli hususun zemin ve çatı katlarının sağlam olması gerektiğini, onarım gerekiyorsa mutlaka yapılması gerektiğini ayrıca taşınan ve boş kalan dairelerin de kaloriferlerini kapattığını ve yönetimin buna mani olması gerektiğini söylemiştir.
23. Uğur DURUKAN (K7/54 ) söz alarak; bu sitede yaşamaktan mutlu olduğunu ancak binalarımızda mantolamanın olmadığını tuğla üzerine uyduruk bir televizyon köpüğü yapıştırıldığını, bize özeti sunulan bilirkişi raporu uygun çıkmadığı taktirde konuyu üçlü bilirkişiye götüreceğini, çatılarda ki sorunların devam ettiğini, çatı sorunları doğru çözülmediği taktirde, hukuki yoldan çözüm aramak için bireysel davalar açacağını ve davaları bütün yöneticilere yansıtacağını ifade etmiştir.
24. Cengiz ERYILMAZ (K5/02 ) tekrar söz alarak; kişisel olarak Uğur DURUKAN ile bir sorunu olmadığını, Uğur beyin de 2 yıl üst üste sitemizde divan başkanlığı yaptığını ifade ettikten sonra, Uğur beyin akıntısının çatıdan kaynaklanmadığını zira Uğur beyin çatısının izolasyonunu tamamen yaptırdığını ve akıntısının kış bahçesindeki hatalı imalattan olduğunu ifade etmiştir.
25. Adnan ASAN (K6/52 ) söz alarak; dairelerdeki acil onarım işlemlerinin yapılabilmesi için kat mülkiyeti kanununun 19. Maddesine göre kat maliklerinin 4/5 oy çoğunluğunun gerektiği nedeni ile ve bu toplantıda böyle bir çoğunluk olmadığı için bu yönde böyle bir karar alınamayacağını ifade etmiş, ayrıca Uğur DURUKAN beyin tehditkâr konuşmasında da eleştirdiğini söylemiştir.
26. Divan Başkanı; yönetimin yapacağı ilave işler için, bir aya mahsus olmak üzere 100 TL ilave ücret toplamasını oylatmış ve bu husus oy birliği ile kabul edilmiştir. Toplanacak ücretin yönetim tarafından proje hesabına yatırılması ifade edilmiştir.
27. Gündemin son maddesi olan yangın merdivenleri ve sığınakların boşaltılması için yönetime yetki verilmesi maddesi de oylatılmış ve anılan madde oy birliği ile kabul edilmiştir.
28. Murat ŞAHİNKOÇ ( K7/01 ), Hakan PAMUKÇU (K6/03), Atilla ÖNCEL (K7/02), Emin OĞUZTÜRK (K1/18), Tayfun IŞIKSALAN(K4/02) ve İrfan KOCA (K7/37) giriş kat dairelerinin alt kısım yalıtımlarının yapılıp, ilave petek konulmasını talep etmişler, yapılan talebin Divan Heyeti tarafından uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Şeref MİRASYEDİOĞLI

Emin OĞUZTÜRK

Murat ŞAHİNKOÇ

Divan Başkanı

Yazman

Sayman

(K7/15)

(K1/18)

(K7/01)